SECRETARIO :
EXPEDIENTE :
ESCRITO : 01
CUADERNO : Principal
SUMILLA : DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

I.- DEMANDANTES:

GUILLERMO RAUL CASTILLO FUJIMORI y MARISOL MARGARITA MONTESISNOS GARCIA DE CASTILLO, debidamente representados por el Abogado XXXXXXXXXXXX identificado con D.N.I. XXXXXXX, con domicilio en XXXXXXXX, distrito, provincia y departamento de Arequipa, según poder otorgado por escritura pública de fecha 20 de marzo del 2021, Notario Rubén Bolívar Callata, de la ciudad de Arequipa, ambos con domicilio procesal en XXXXXXX, distrito, provincia y departamento de Arequipa, con casilla electrónica del SINOE No. XXXX, casilla física No. XXXX de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, correo electrónico para los efectos de la Resolución Administrativa N° 000173- 2020-CE-PJ: XXXX@gmail.com; respetuosamente decimos:

II.- APERSONAMIENTO:

Soy apoderado de los esposos **GUILLERMO RAUL CASTILLO FUJIMORI y MARISOL MARGARITA MONTESISNOS GARCIA DE CASTILLO** según poder inscrito en la partida registral No. XXXX del registro personal - mandatos y poderes, de la oficina registral de Arequipa Manifestando interés económico y moral, así como legitimidad me apersono en representación de mis poderdantes los esposos **GUILLERMO RAUL CASTILLO FUJIMORI y MARISOL MARGARITA MONTESISNOS GARCIA DE CASTILLO,** solicitando tutela jurisdiccional, para lo cual señalo mi domicilio procesal lugar donde se me harán llegar las notificaciones.

III.- DEMANDADOS Y DIRECCION DOMICILIARIA:

1. - Señor LEONEL ALVARO GUERRERO CUEVA identificado con D.N.I. XXXXXXXX, con domicilio en XXXXXXXX, distrito Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa

2. - EMPRESA CENTURY21 FINANCIAL SAC, con RUC XXXXXXXX, con domicilio en XXXXXXXX. distrito Cayma, provincia y departamento de Arequipa.

IV.- PETITORIO:

PRETENSIÓN PRINCIPAL

Interpongo demanda de **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA** con la finalidad de que el señor **LEONEL ALVARO GUERRERO CUEVA** en su calidad de Gerente General de la **EMPRESA CENTURY21 FINANCIAL SAC,** como responsable solidario de dicha Empresa conforme a la Ley General de Sociedades y la **EMPRESA CENTURY21 FINANCIAL SAC** cumplan con otorgar la formalidad de Escritura Pública respecto del acto jurídico de compraventa que contiene el contrato preparatorio de compra venta de bien futuro celebrado por escritura pública de fecha 22 de enero del 2010, Notario Dr. Miguel Villavicencio Cárdenas, mediante el cual venden el departamento ubicado en el cuarto piso y del estacionamiento ubicado a mano derecha entrando del inmueble (colindante con el predio a mano derecha), del edificio construido en la manzana B, lote 18 de la Urbanización Independencia Americana del distrito de Yanahuara, terreno inscrito en la partida registral No. 01088396, del registro de predios de la Oficina Registral de Arequipa.

Demando el pago de costas y costos del proceso.

V. - FUNDAMENTOS DE HECHO

1.- Mediante escritura que contiene el contrato preparatorio de compra venta de bien futuro de fecha 22 de enero del 2010, Notario Dr. Miguel Villavicencio Cárdenas, la **EMPRESA CENTURY21 FINANCIAL SAC** representada por su **Gerente General señor LEONEL ALVARO GUERRERO CUEVA** vendió a mis poderdantes los esposos **GUILLERMO RAUL CASTILLO FUJIMORI y MARISOL MARGARITA MONTESISNOS GARCIA DE CASTILLO** el departamento ubicado en el cuarto piso con un área estimada de 175 m2., y del estacionamiento ubicado a mano derecha entrando del inmueble (colindante con el predio a mano derecha) con un área estimada de 6.25 m2., del edificio construido en la manzana B, lote 18 de la Urbanización Independencia Americana del distrito de Yanahuara, terreno inscrito en la partida registral No. 01088396, del registro de predios de la Oficina Registral de Arequipa.

2. - Tal como consta de la partida registral en el asiento 0003, rubro C, la empresa demandada adquiere vía compra venta el dominio del inmueble ubicado en la manzana B, lote 18 de la Urbanización Independencia Americana del distrito de Yanahuara, terreno inscrito en la partida registral No. 01088396, del registro de predios de la Oficina Registral de Arequipa, mediante escritura pública de fecha 28 de enero del 2010, Notario Javier Rodríguez Velarde.

3. - Sucede que al día de hoy la EMPRESA CENTURY21 FINANCIAL SAC ya no está en actividad, no es habida conforme se publicita en la página web de la SUNAT.

4.- En consecuencia, al estar la empresa sin actividad el señor LEONEL ALVARO GUERRERO CUEVA en su calidad de Gerente General de la empresa EMPRESA CENTURY21 FINANCIAL, es responsable por haber actuado con negligencia grave y posible dolo, al no haber otorgado la escritura pública correspondiente. Por tanto, está obligado a otorgar la escritura en representación de la empresa.

5.- En la escritura pública de fecha 22 de enero del 2010 celebrada ante Notario Público Dr. Miguel Elias Villavicencio Cárdenas, cláusula séptima, numeral 4, la empresa demandada se obliga a: Las partes se obligan a celebrar transferencia definitiva del inmueble en un plazo de dos meses contados a partir de la fecha (se entiende la fecha de la escritura 22 de enero del 2010). Esta obligación de celebrar la escritura pública de transferencia definitiva está pendiente

6. - En la misma escritura pública de fecha 22 de enero del 2010 celebrada ante Notario Público Dr. Miguel Elias Villavicencio Cárdenas, la empresa demandada se obliga a entregar la posesión del inmueble el 31 de enero del 2010. Esta entrega de la posesión si se cumplió por parte de la demandada por tanto los esposos **GUILLERMO RAUL CASTILLO FUJIMORI y MARISOL MARGARITA MONTESISNOS GARCIA DE CASTILLO** entraron en posesión de dicho inmueble en esa fecha, posesión que mantienen hasta la actualidad.

7. - Tal como consta de la cláusula tercera de la escritura pública de fecha 22 de enero del 2010 celebrada ante Notario Público Dr. Miguel Elias Villavicencio Cárdenas el precio de venta del inmueble fue de US $ 60,000.00 que fueron cancelados por los esposos compradores.

8.- En la escritura pública de fecha 22 de enero del 2010 celebrada ante Notario Público Dr. Miguel Elias Villavicencio Cárdenas, concurren todos los elementos del contrato de transferencia vía compra venta, esto es, se identificó el bien, se acordó el precio de venta y se canceló, se fijó la fecha de entrega de la posesión del inmueble y se tomó posesión.

9.- Desde el año 2011 en cumplimiento de la ley y cumpliendo los pactos arribados, los esposos compradores procedieron a pagar el impuesto al valor de la propiedad predial en la Municipalidad Distrital de Yanahuara, y se sigue pagando hasta la fecha. Así mismo, desde que los esposos recurrentes toman posesión del departamento pagan puntualmente los servicios de luz y agua.

10. - Es decir, señor, Juez, el acto jurídico preparatorio de Compra

Venta ha sido totalmente transparente y legal y fue celebrado de buena fe.

11. - Se ha cumplido con cancelar el precio de venta en la forma pactada en el documento y no se pudo formalizar la compra venta definitiva debido a la negativa de la demandada por omisiones administrativas, pues, hasta la fecha no inscribe la declaratoria de fábrica y no independiza las distintas unidades inmobiliarias del edificio.

12. - Sin embargo, esta omisión administrativa no es una limitación para que se otorgue la escritura de compraventa definitiva conforme se pactó en el punto 4 de la cláusula séptima de la escritura preparatoria de compra venta.

13. - Con la escritura pública de transferencia definitiva los esposos compradores podrán regularizar la parte administrativa del edificio, máxime porque la demandada en la actualidad no es habida.

14.- En caso de que los demandados se nieguen a otorgar la escritura pública, solicitamos que en ejecución de sentencia el Juzgado proceda a suscribir la correspondiente escritura de compraventa.

VI.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como fundamento jurídico indico:

1. - El Artículo 1412 del Código Civil establece que ***"Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida."*** En el caso que nos ocupa habiendo pagado el total del precio de venta convenido, es momento de que la demandada otorgue la escritura pública de transferencia definitiva, máxime que así se pactó por las partes como consta de la escritura pública que contiene el contrato preparatorio de compra venta de bien futuro celebrado con fecha 22 de enero del 2010, Notario Dr. Miguel Villavicencio Cárdenas

2. - El Artículo 1549 del Código Civil establece que ***"Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien."*** Ambas normas establecen el derecho del comprador de requerir al vendedor se cumpla con una formalidad convenida. En el presente caso se pactó en el punto 4 de la cláusula séptima de la escritura preparatoria de compra venta.

3. - Es indudable que la obligación de otorgar escritura pública constituye una obligación de hacer, que es definida en doctrina como el vínculo jurídico que liga a dos o más personas, en virtud del cual una de ellas (deudor) queda sujeta a realizar una prestación (un cierto comportamiento) a favor de la otra (acreedor) para la satisfacción de un interés de éste, digno de protección; y a éste (acreedor) le compete un correspondiente poder (llamado derecho de crédito) para pretender tal prestación. Dicha obligación puede surgir del acuerdo entre las partes o de

la misma ley (se pactó en el punto 4 de la cláusula séptima de la escritura preparatoria de compra venta).

4.- La compraventa es un contrato consensual, que se forma por el solo consentimiento de las partes, esto es, cuando se produce acuerdo en la cosa materia de la transferencia y el precio, como establecen los artículos 1352 y 1529 del Código Civil, lo que no se debe confundir con el documento que sirve para probar tal contrato de compraventa, como lo estipulan los artículos 225 del Código Civil y 237 del Código Procesal Civil; en consecuencia, la escritura pública es una forma ad probationem siendo de aplicación el artículo 1412 del Código Civil que señala que cuando no se trate de la forma ad solemnitatem ni de la forma convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, aquellas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida cuando por mandato de la Ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito. Se concluye entonces que, si bien es facultativo que el contrato de compraventa conste en escritura pública, sin embargo, si las partes han acordado el otorgamiento del referido instrumento éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. En el presente caso se pactó en el punto 4 de la cláusula séptima de la escritura preparatoria de compra venta.

5.- El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías.

6. - Siendo así el objeto de la presente acción es únicamente la constatación de la existencia de la voluntad de las partes para formalizar el contrato, razón por la cual se tramita en proceso sumarísimo; sin embargo si dicha voluntad no aparece de manera concreta en el contrato, debe aplicarse las disposiciones contenidas en el artículo 1549 del Código Civil que dispone que para los casos de contratos de compraventa, es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, debiendo interpretarse que el comprador no puede ni debe verse privado del derecho a exigir del vendedor la realización de todos aquellos actos que le permitan gozar de todos los atributos que brinda el derecho de propiedad, lo que en nuestra legislación solo se logra con la inscripción registral, previa formalización del contrato. Consecuentemente, el vendedor estará obligado a otorgar la formalidad solicitada en virtud de su obligación de perfeccionar la transferencia siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en la ley y acredite el cumplimiento de sus obligaciones para la otra parte contratante.

7.- El gerente responde ante la sociedad, los accionistas y terceros, por los daños y perjuicios que ocasione por el incumplimiento de sus obligaciones, dolo, abuso de facultades y negligencia grave. En el presente caso, el señor LEONEL ALVARO GUERRERO CUEVA en su calidad de Gerente General de la empresa EMPRESA CENTURY21 FINANCIAL es responsable por su negligencia toda vez que dicha empresa se encuentra inactiva.

VII.- MONTO DEL PETITORIO

Por no implicar la pretensión el pago de monto dinerario alguno, no es cuantificable en dinero.

VIII. - VÍA PROCEDIMENTAL

A la presente demanda le corresponde la vía del proceso **SUMARÍSIMO,** conforme a lo previsto en el Artículo 1412 del Código Civil que establece ***La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente."***

IX. - EN CUANTO A LA CONCILIACION

Hemos invitado a los demandados al Centro de Conciliación "El Rosario - Cecoder" habiendo terminado el procedimiento por inasistencia de los invitados a las audiencias convocadas, tal como consta del acta correspondiente de fecha 03 de junio del 2021.

X.- MEDIOS PROBATORIOS:

1.- Testimonio de la escritura pública de fecha 22 de enero del 2010 celebrada ante Notario Público Dr. Miguel Elias Villavicencio Cárdenas, mediante la cual los esposos **GUILLERMO RAUL CASTILLO FUJIMORI y MARISOL MARGARITA MONTESISNOS GARCIA DE CASTILLO** celebraron con la Empresa **CENTURY21 FINANCIAL SAC** un contrato preparatorio de compra venta. Con este documento acreditamos que se identificó el inmueble materia de compra venta, que los esposos cancelaron el precio de venta fijado, que tienen posesión del inmueble y sobre todo que la empresa demandada se obligó a celebrar la transferencia definitiva (escritura pública).

2. - Copia certificada de la partida registral No. 01088396, del registro de predios de la Oficina Registral de Arequipa, en la que se encuentra inscrito el terreno sobre el que se construyó el edificio: Con este documento acreditamos que en la actualidad el terreno se encuentra a nombre de la empresa demandada.

3. - Copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial del año 2021. Con este documento acreditamos que los esposos compradores se encuentran pagando el impuesto predial.

4. - Tres fotografías a color del edificio en el que se encuentra el departamento señalando la ubicación de la cochera. Con estas fotos acreditamos la existencia de los bienes materia de venta.

5.- Copia certificada de la ficha RENIEC del señor ALVARO LEONEL GUERRERO CUEVA con la finalidad de acreditar el domicilio de la demandada.

6. - Copia de la ficha RUC de la empresa **CENTURY21**

FINANCIAL SAC en la que consta que dicha empresa no es habida. Acreditamos con este documento que la empresa está desactivada.

7. -. Copia certificada de la partida registral No. 11112951 del Registro de Personas Jurídicas de la oficina Registral de Arequipa en la que se encuentra inscrita la Empresa demandada. Con este documento acreditamos el señor Leonel Alvaro Rodríguez Marín es el Gerente General.

XI.- ANEXOS:

1-A.- Copia del D.N.I. del representante de los esposos compradores.

1-B.- Copia certificada de la Vigencia de Poder otorgado por los esposos compradores a favor del recurrente.

1-C.- Testimonio de la escritura pública que contiene el contrato preparatorio de compra venta de bien futuro de fecha 22 de enero del 2010 celebrada ante Notario Público Dr. Miguel Elias Villavicencio Cárdenas.

1-D.- Copia certificada de la partida registral No. 01088396, del registro de predios de la Oficina Registral de Arequipa.

1-E.- Copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial del año 2021.

1-F.- Tres fotografías a color del edificio en el que se encuentra el departamento señalando la ubicación de la cochera.

1-G.- Copia certificada de la ficha RENIEC del señor ALVARO LEONEL GUERRERO CUEVA.

1-H.- Copia de la ficha RUC de la empresa **CENTURY21 FINANCIAL SAC.**

1-1.-. Copia certificada de la partida registral No. 11112951 del Registro de Personas Jurídicas de la oficina Registral de Arequipa en la que se encuentra inscrita la Empresa demandada.

1-J.- Copia certificada del Acta de Conciliación de fecha 03 de junio del 2021, expedida por el Centro de Conciliación “El Rosario - Cecoder”.

XII.- POR LO EXPUESTO:

A Ud. Pido tener por interpuesta la demanda y admitirla de acuerdo a ley.

Primer Otrosí: Solicito la reserva de notificación de la demanda con la finalidad de solicitar una medida cautelar de anotación de demanda; una vez ejecutada dicha medida cautelar solicitaremos la notificación. Sírvase acceder.

Segundo Otrosí: Adjunto comprobante de pago del arancel judicial por

ofrecimiento de pruebas y cédulas de notificación.

Arequipa,